

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN TIVEDEN 1

- §1** Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tiveden 1
- §2** Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet Tiveden 1 åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlemmars rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- §3** Styrelsen har sitt säte i Stockholm

RÄKENSKAPSÅR

- §4** Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

MEDLEMSKAP

- §5** Inträde i föreningen skall beviljas person, som erhållit bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet, om ej annat framgår av nedanstående.
- Ansökan om inträde i föreningen skall ske skriftligen till styrelsen, som avgör fråga om antagande av medlem, om ej annat följer av 2 kap bostadsrättslagen.
- §6** Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

AVGIFTER

- §7** För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.
- För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, samt för de i § 8 angivna avsättningarna. Som grund för fördelningen av årsavgiften skall gälla lägenhetens andelstal enligt den ekonomiska planen. Årsavgifterna erlägges på sätt och på tider som styrelsen bestämmer.
- Styrelsen kan besluta att på lägenhet belöpande ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller yta.
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring och erlägges av köparen. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

AVSÄTTNINGAR

- §8** Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens anskaffningskostnader, att avsättas till fond för yttre underhåll. Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

STRYRELSE OCH REVISORER

- §9** Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter samt lägst en och högst fyra suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålls. Mandattiden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för suppleant ett år. Omval kan ske.

- §10** Styrelsen är beslutförför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Då det för beslutsförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten för att besluten skall vara giltiga. I annat fall gäller som styrelsens beslut den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.
- §11** Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening, eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- §12** Styrelsen får uppdraga åt utomstående att förvalta föreningens fastighet.
- §13** Utan föreningens bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom och ej heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.
- §14** Styrelsen åligger att;
- avge redovisning för förvaltningen av föreningen angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkningen) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkningen),
 - upprätta budget och fastställa årsavgift för det kommande räkenskapsåret,
 - minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet avseende gemensamma utrymmen samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
 - minst två månader före föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
 - senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen.
- §15** En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.
- Revisorerna åligger att:
- verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och förvaltning samt
 - senast en månad före föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

- §16** Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året, med målsättning innan sista maj, dock senast före sista juni.

Extra stämma hålles då styrelsen finner skäl till det och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämman skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till föreningsstämman skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlemmar som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast två vecka före extra stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges skriftligen per bud, post eller genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet.

§17 Medlem, som önskar visst ärende behandlas på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärenden till styrelsen senast tre veckor innan stämman.

§18 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Godkännande av dagordning.
3. Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar.
4. Val av protokollförare vid stämman.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revisionsberättelsen.
9. Fastställande av resultat och balansräkning.
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
12. Fråga om arvode.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisor och suppleant.
15. Val av valberedning.
16. Övriga anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-6 ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§19 Protokoll vid föreningsstämman skall föras av den stämman ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller följande:

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt.

§20 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigande ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make/maka, sambo eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombuden skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

De fall- bland andra fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 9 kap. bostadsrättslagen.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

- §21** Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, yta, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttagas, skall även den anges.
- §22** Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt bevitnat avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.
- Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningens styrelse inlämna kopia av avtalet senast en vecka efter ingången avtal.
- Styrelsen är skyldig att snarast – dock senast en månad efter erhållandet av skriftlig överlåtelseanmälan – meddela huruvida person på vilken bostadsrätthavaren önskar överlåta sin bostadsrätt kan godtagas såsom medlem i föreningen.
- §23** Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.
- En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får vägras inträde i föreningen.
- Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om anmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.
- §24** Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom/henne som bostadsrättshavare.
- Har bostadsrätt övergått till bostadshavarens make/maka får make/maka vägras inträde i föreningen endast då maken/makan inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadsrättslägenhet överlåts till någon annan närstående person som varaktigt sammanboende med bostadsrättshavaren.
- I fråga om andel i bostadsrätt är första och andra styckena tillämpliga endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.
- §25** Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om anmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.
- §26** Har den, till vilket bostadsrätt överlåts genom annat fång än som avses i §25, icke antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.
- §27** Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.
- Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§28 Bostadsrättshavare skall själv bestrida kostnader för underhåll av och reparationer i disponerad lägenhet. Till lägenhetens inre hänföres rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, till lägenheten hörande lås och beslag, glas och bågar i lägenhetens innan- och ytterfönster, lägenhetens inner- och ytterdörrar (föreningen svarar för målning av ytersidor av ytterfönster och ytterdörrar, dock endast i samband med gemensamt planerad och samtidigt genomförd ommålning inom fastigheten), elektriska ledningar från lägenhetens måtartavla, vatten- och avloppsledningar, till den del de befinner sig inom lägenheten och fråga ej är om stamledningar och värmeutrustning, allt fram till respektive anslutning. Ägare skall själv ombesörja rensning av avlopp, ompackning av kranar och dyl. inom respektive lägenhet.

Bostadsrättshavare är skyldig att hålla el, sanitet och ventilation och övriga installationer, som kan vara underkastade myndighets löpande besiktning i sådan standard och utförande, att skada icke kan föranleda försäkringsgivare att neka ersättning. Myndighets krav på rättelse eller åtgärd skall omedelbart åtgärdas av bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Tredje styckets första punkten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

Det åligger varje bostadsrättshavare att teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för ersättningsskyldighet, som enligt denna paragraf kan komma att åläggas honom.

§29 Bostadsrättshavare får företaga väsentliga förändringar av lägenheten efter styrelsens godkännande och efter att ha inhämtat tillstånd av vederbörliga myndigheter. Ändring av lägenheten får dock endast ske under förutsättning att den inte medför men för någon av övriga bostadsrättshavare.

§30 Bostadsrättshavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid följa de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavare skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem för vilka han svarar enligt §29 tredje stycket. Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

§31 Bostadsrättshavare kan inte neka föreningen tillträde till sin lägenhet när tillträde behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbete som erfordras eller vid tvångsförsäljning. Föreningen skall tillse att bostadsrättshavaren härvid ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt.

§32 Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i 7 kap. 10 § andra stycket Bostadsrättslagen.

§33 Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§34 Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§35 Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavare dröjer med betalning av insats utöver tio bankdagar från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av månadsavgiften utöver tio bankdagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan erforderligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid mot 21, 33 eller 34 §§.
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran sprids i fastigheten.
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §30 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
6. om i strid med §31 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållandes som avses i första stycket 2,3 eller 5-6 får ske endast om bostadsrättshavare underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skadan.

Uppsägning skall ske skriftligen

§36 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som anses i §35 första stycket 1-3 eller 5-6 men sker rättelse innan förenings gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen icke uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållandet som avses i §35 första stycket 4 eller inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

§37 Är nyttjanderätten enligt §35 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§38 Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i §35 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §36.

§39 Har bostadsrättshavare blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i §35 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för var avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit avhjälpt.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

§40 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29§ Bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§41 För frågor som inte kan regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar sam övrig lagstiftning.

Att ovanstående stadgar blivit antagna vid föreningsstämman i enlighet med 9 kap. 23§ Bostadsrättslagen intygar undertecknade styrelseledamöter.

Stockholm / 2021
